



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000361708

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1026182-90.2023.8.26.0554, da Comarca de Santo André, em que é apelante EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES CAMARGO SILVA LTDA, é apelada SUELEN SILVA DE FREITAS.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1026182-90.2023.8.26.0554

APELANTE: EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES CAMARGO
SILVA LTDA

APELADO: SUELEN SILVA DE FREITAS

ORIGEM: 3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SANTO ANDRÉ

MAGISTRADO DE PRIMEIRO GRAU: ALEXANDRE MORON DE ALMEIDA

VOTO Nº 12398

EMENTA:

APELAÇÃO CÍVEL – COMPRA E VENDA – IMÓVEL
NA PLANTA – CONTRATO DECLARADO NULO EM
RAZÃO DA FALTA DE REGISTRO DA
INCORPORAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL –
ARTIGO 32, DA LEI Nº 4.591/64 – FORMALIDADE
PRÉVIA NÃO CUMPRIDA – CABÍVEL A
RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS –
PRECEDENTES DA C. CÂMARA JULGADORA –
SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA MANTIDA –
RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 - Cuida-se de ação de rescisão contratual julgada
procedente, nos seguintes termos:

**Ante o exposto, confirmada a tutela provisória de urgência,
julgo PROCEDENTE a demanda para declarar a nulidade do
contrato e condenar à parte ré na devolução dos valores
pagos, com juros e correção monetária nos termos da
fundamentação, e ao pagamento das custas e despesas
processuais e de honorários advocatícios à parte contrária,
nos termos da fundamentação.**

**Extingo o processo, com resolução de mérito, nos termos do
artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Inconformado, apela o réu em busca da reforma da r.

sentença para que seja não seja declarado nulo o contrato, *reconhecendo a retenção de 31% dos valores pagos pela recorrida, à título de taxa de corretagem e multa pela rescisão unilateral, alternativamente a retenção de 25% (fls. 198/203).*

Contrarrazões a fls. 210/218.

É o relatório.

2 – Trata-se de ação de rescisão contratual cumulada com pedido de restituição das quantias pagas.

Verifica-se que a pretensa rescisão encontra respaldo no Código de Defesa do Consumidor no que se refere à nulidade de cláusulas abusivas, observando-se, ainda, a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor (art. 51, IV, do CDC):

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

(...)

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

Na espécie, aplica-se, ainda, a Súmula 543, do E. STJ:

Súmula 543. Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento.

A par dessas considerações, a rescisão será vista nos termos da Lei Consumerista, observando-se a impossibilidade de onerosidade excessiva imposta ao consumidor.

Verifica-se dos autos, a fls. 50, que não houve registro da incorporação na matrícula do imóvel, o que não foi negado pelo réu nem na apelação (fls. 198/203), nem na contestação (fls. 101/123), na qual se limitou a trazer o conceito de incorporação imobiliária e afirmar que possui contrato de permuta com cessão de direitos firmado com os proprietários do terreno, com firma reconhecida em cartório, o que a autoriza a realizar a venda dos imóveis:

Além de tudo, o registro de incorporação só pode ser emitido em um Cartório ou Ofício de Registro de Imóveis. Para solicitar, a incorporadora deverá apresentar uma série de documentos e informações sobre o imóvel. Cada cartório de municípios diferentes tem autonomia para pedir diferentes documentações, como já foi feito, consoante previsto no parágrafo único do artigo 28 da mesma lei:

Art. 28. Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas.

Além de autorizar a venda de unidades imobiliárias em fase de construção o registro da incorporação imobiliária vem como meio de regularizar a situação do imóvel uma vez que este irá mudar a sua situação jurídica com a construção de um empreendimento.

Como vastamente demonstrado, não há qualquer ilicitude por parte da requerida, uma vez que há contrato de permuta com cessão de direitos firmado entre os proprietários do terreno e a incorporadora ré, com previsão contratual e legal para que pudesse construir e vender unidades futuras a outras pessoas, sendo ato jurídico perfeito e livre de qualquer embaraço, além do registro realizado junto ao cartório (fls. 112).

Assim, fica demonstrado que a ré não levou a registro a incorporação na matrícula do imóvel, estando em desacordo com artigo 32, da Lei nº 4.591/64:

Art. 32. O incorporador somente poderá alienar ou onerar as frações ideais de terrenos e acessões que corresponderão às futuras unidades autônomas após o registro, no registro de imóveis competente, do memorial de incorporação composto pelos seguintes documentos: (...)

Quanto à restituição, esta C. Câmara consolidou o entendimento de que deve ser integral:

RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA CUMULADA COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS - Improcedência - Descabimento - Incontroversa a infração, por parte da vendedora, do disposto no artigo 32 da Lei n. 4.591/64 (comercialização do imóvel sem o devido registro da incorporação) - Mora desta última anterior ao do autor que, por conta disso, faz jus à devolução de todos os valores pagos, com correção dos desembolsos e juros de mora legais contados da citação - Admissível a restituição integral das parcelas pagas sem qualquer retenção, diante da mora da vendedora - Precedentes desta Câmara envolvendo casos análogos - Sentença reformada - Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 9091476-30.2004.8.26.0000; Relator (a): Salles Rossi; Órgão Julgador: 8ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 22.VARA CIVEL; Data do Julgamento: 17/03/2010; Data de Registro: 29/03/2010)

Também neste sentido:

Rescisão contratual. Compra e venda. Irregularidade no registro da incorporação. A venda dos imóveis não poderia ter sido concretizada antes do registro da incorporação na matrícula. Artigo 32 da Lei nº 4.591/64. Inadimplemento dos vendedores. Necessidade de reparação. Devolução do montante desembolsado pela adquirente, incluídos a comissão de corretagem e o Serviço de assessoria técnico-imobiliário (SATI). Sentença mantida. Recursos a que se negam provimento. (TJSP; Apelação Cível 0050819-39.2012.8.26.0577; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 28ª Câmara Extraordinária de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 25/10/2017; Data de Registro: 30/10/2017)

AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL. Contrato de venda e compra de imóvel. Venda de imóvel na planta cuja incorporação sequer havia sido registrada, violando o disposto no artigo 32 da Lei nº 4.591/64. Rescisão do contrato mantida. Recurso das requeridas improvido. MULTA. Venda de imóvel antes do registro da incorporação. Conforme entendimento do E. STJ, o incorporador só se encontra habilitado a negociar unidades autônomas desde que registrados os documentos previstos no artigo 32 da Lei nº 4.591/1964, podendo ser multado, nos moldes do artigo 35, §5º, no caso de violação deste dever. Multa mantida. Recurso das requeridas improvido. DIREITO DE RETENÇÃO. Afastado. Ausência de registro da incorporação é causa suficiente para rescisão do contrato de compra e venda por culpa da incorporadora alienante e, conseqüentemente, ela deve providenciar a devolução de todos os valores pagos pela autora sem a retenção de valores, retornando as partes ao

status quo ante. Recurso da autora parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 0044320-39.2012.8.26.0577; Relator (a): Silvia Maria Facchina Esposito Martinez; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 16/03/2016; Data de Registro: 29/03/2016)

Destarte, à míngua de fato novo deduzido nas razões de apelo, apto a ensejar a modificação do *decisum*, a r. sentença deve ser confirmada por seus próprios e bem deduzidos fundamentos, emanados à luz do contraditório, os quais ficam inteiramente adotados como razão de decidir pelo **não provimento do recurso**, nos termos do art. 252 do Regimento Interno deste Egrégio Tribunal de Justiça.¹

O Egrégio Superior Tribunal de Justiça tem prestigiado este entendimento quando predominantemente reconhece *a viabilidade de o órgão julgador adotar ou ratificar o juízo de valor firmado na sentença, inclusive transcrevendo-a no acórdão, sem que tal medida encerre omissão ou ausência de fundamentação no decisum.*²

De se registrar, ainda, que a ratificação dos fundamentos da decisão de primeira instância pelo Tribunal *ad quem* não importa em vício ou nulidade do acórdão e amplamente utilizada nesta Corte de Justiça (**Apelação nº 994.08.134609-9, 7ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Álvaro Passos; Apelação nº 994.06.023739-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elliot Akel; Apelação nº 994.02.069946-8, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Paulo Eduardo Razuk; Apelação nº 990.10.031478-5, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Beretta da Silveira**).

3 – Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso nos termos da fundamentação supra. Nos termos do artigo 85, §11,

¹ Nos recursos em geral, o relator poderá limitar-se a ratificar os fundamentos da decisão recorrida, quando, suficientemente motivada, houver de mantê-la.

² STJ, **REsp 662.272/RS**, relator Ministro João Otávio de Noronha, julgado em 04/09/2007 e **REsp 599.092/AL**, Relatora Ministra Eliana Calmon, julgado em 26/10/2004.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

do Código de Processo Civil, majoram-se os honorários em favor do Patrono da parte autora em 5%.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR